

Ref: CUA 24-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea AGLA sobre cambio de uso de un local en un edificio afectado por patio de manzana en NZ 1, grado 3.º.

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Régimen urbanístico. Parámetros de la edificación. Usos urbanísticos. NZ 1. Patio. Espacios libres. Hospedaje.

Con fecha 27 de mayo de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividad relativa a la posibilidad de, en un edificio situado en la c/ Tutor, n.º 45, afectado por patio de manzana en NZ 1, grado 3.º, unir un local de planta baja destinado al uso de servicios terciarios, clase de oficinas con una vivienda de planta primera para implantar en el nuevo local un uso de servicios terciarios, clase hospedaje creando el acceso al nuevo local desde la vía pública por el patio.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN. UU)

Informes:

- Temas n.º 331, Sesión 1/2009 de 28 de enero de 2009 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).
- Tema n.º 84, sesión de de 17 de diciembre de 1998, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) interesa el criterio de esta Secretaría Permanente relativo a la viabilidad de transformar el uso de una vivienda situada en la planta 1.^a y su unión con un local de planta baja destinado al uso de servicios terciarios, clase de oficinas con una vivienda de planta primera para implantar en el nuevo local un uso de servicios terciarios, clase hospedaje en un edificio situado en la c/ Tutor, n.º 45 que se encuentra fuera del área de movimiento de la manzana donde se inserta. La parcela donde se levanta el edificio se ubica en una zona de suelo urbano de ordenación directa incluida en Área de Planeamiento Especial del Centro Histórico APE.00.01 regulada por la Norma Zonal 1, grado 3.º, nivel B.

Se plantea el acceso al local como acceso independiente a través de la zona de patio existente que recae a la calle Tutor y que en la actualidad ya dispone de una puerta de acceso al mismo. Entre la cota de planta baja y la del acceso desde la vía pública existe un desnivel (1,18 m) que se pretende salvar con la construcción de una plataforma horizontal con perfilería estructural metálica y “tramex” al nivel de planta baja (a modo de ampliación del forjado de ésta) que ocupa todo el patio y una escalinata desde el nivel de acceso a esa plataforma.

El patio referido, cuya cota de suelo está a -2,25 m con respecto a la rasante de la acera, tiene la particularidad que se configura, junto con una parte del edificio, según se refleja en los planos de condiciones de la edificación y análisis de la edificación del APE.00.01, como espacio libre, por lo que es de aplicación las condiciones especificadas en la sección quinta del Capítulo 8.1 de las NN. UU, Recuperación de patios de manzana y espacios libres.

Ante esta circunstancia, y toda vez que parte del local donde se pretende transformar el uso se encuentra en la porción de edificio que está fuera del área de movimiento reflejada en el plano de condiciones de la edificación se deberá estar a las limitaciones de transformaciones de uso dispuestas en el art. 8.1.23 de las NN. UU; no obstante, atendiendo al criterio establecido en el acuerdo interpretativo recogido en el tema n.º 84 de la CSPG, estas condiciones sobre las limitaciones de transformación de usos no son de aplicación en locales, edificios o parte de los mismos que formen una unidad constructiva con otras propiedades (como es este caso), de forma que no sea factible su demolición sin afectar a terceros; por lo que en este supuesto es de aplicación el régimen general de usos de la Norma Zonal 1, grado 3.º, nivel B.

Con relación a la construcción de la plataforma horizontal y la escalinata adosada a la fachada del patio para crear el acceso al nuevo local, se debe acudir a lo dispuesto en el art. 8.1.28 de las NN. UU donde se establecen las condiciones para la actuación en espacios libres de los definidos en los planos de condiciones de la edificación del APE.00.01. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del citado artículo, se **prohíben** las siguientes obras:

- a) Las que tengan como fin cambiar la clase de uso existente, salvo que se cumpla lo establecido en el apartado 4 de ese mismo artículo.
- b) Las que incrementen la superficie construida, salvo las intervenciones puntuales para dotar al edificio de las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad y la evacuación de personas en caso de incendio.
- c) Las que modifiquen la envolvente con cualquier tipo de construcción o instalación, salvo que se pretenda reducir el volumen construido.
- d) La construcción de nuevos forjados o la ampliación de los existentes, tanto sobre como bajo rasante.

Es por ello que, en atención a estas prohibiciones, a las actuaciones preferentes especificadas en el apartado 1 de dicho artículo y a las condiciones de ocupación establecidas en el art. 8.1.13 de las NN. UU, la construcción de la plataforma horizontal no estaría permitida, además, en estas zonas a recuperar como espacio libre se fomenta, exclusivamente bajo ellas, la construcción de aparcamientos; previsión plenamente compatible con la condición de permitir las plantas inferiores a la baja y enteramente subterránea ocupando la totalidad de la parcela.

Dado que en estos espacios libres se permiten intervenciones puntuales tendentes a mejorar la accesibilidad y la evacuación de las personas en caso de incendio, sería admisible la construcción de una escalera exterior, rampa u aparato elevador con los fines enunciados.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que:

- la propuesta de unir un local de planta baja destinado al uso de servicios terciarios, clase de oficinas con una vivienda de planta primera para implantar en el nuevo local un uso de servicios terciarios, clase hospedaje, en el edificio situado en la c/ Tutor, n.º 45, que se encuentra en la porción de edificio que está fuera del área de movimiento reflejada en el plano de condiciones de la edificación del APE.00.01, se admite dentro del régimen general de usos de la Norma Zonal 1, grado 3.º, nivel B; toda vez que las limitaciones de transformación de usos dispuestas en el art. 8.1.23 de las NN. UU no son de aplicación a este local que forma una unidad constructiva con otras propiedades del edificio, puesto que no es factible su demolición sin afectar a terceros.
- la propuesta de construir una plataforma horizontal con perfilera estructural metálica y “tramex” al nivel de planta baja (a modo de ampliación del forjado de esta planta) y una escalinata para salvar el desnivel de esa plataforma con la

rasante, todo ello sobre el patio que se configura, junto con una parte del edificio, como espacio libre, en atención a las prohibiciones especificadas en el art. 8.1.28 de las NN. UU, no estaría permitida. No obstante, sería admisible, como intervenciones puntuales, la construcción de una escalera exterior, rampa u aparato elevador con los fines de mejorar la accesibilidad y la evacuación de las personas en caso de incendio.

Madrid, 11 de junio de 2014